

Código: UMSS-DICYT-DCA-2017-DC0012



# Mercado inmobiliario habitacional y exclusión residencial en el área metropolitana de Cochabamba



**INVESTIGADOR:** Katrin Quillaguamán Leytón

**UNIDAD:** Dirección de Investigación Científica y Tecnológica

**CENTRO/LABORATORIO:** Centro de Estudios de Población (CEP)

## RESUMEN

La UMSS a través del Centro de Estudios de Población (CEP), ofrece estadísticas sobre la oferta inmobiliaria según la evolución histórica y el tipo de inmueble, también sobre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el AMC. Los resultados son de utilidad para la regulación de precios de oferta por parte de Estado. La principal ventaja es que los datos se encuentran georreferenciados en una imagen satelital. Para su aplicación en la planificación urbana, se requiere el apoyo de las Alcaldías y del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

## ABSTRACT

The UMSS through the Population Studies Center (CEP), offers statistics on the real estate offer according to the historical evolution and the type of property, also on the quantitative and qualitative housing deficit in the AMC. The results are useful for the regulation of supply prices by the State. The main advantage is that the data is georeferenced in a satellite image. For its application in urban planning, the support of the City Halls and the Vice Ministry of Housing and Urban Planning is required.

## Descripción y características fundamentales

El CEP ofrece información sobre la dinámica del mercado inmobiliario habitacional, a partir de estimaciones estadísticas de la oferta entre 2001 y 2012. Se evalúa las variaciones de la oferta y de los precios en el período que corresponde a la crisis económica global iniciada en 2008. Presenta información primaria sobre su volumen, estructura, precio, superficie y distribución espacial. Asimismo, ofrece información sobre sub-mercados identificados a partir del precio por metro cuadrado de suelo, casas y departamentos.

Respecto al sector de la vivienda, se presentan resultados de déficit habitacional, precariedad laboral y acceso a la vivienda en el AMC. También se ofrece información estadística concerniente a los servicios básicos en el municipio de Cochabamba como referente de exclusión social y desde un enfoque de derechos y ciudadanía.

El CEP, además, propone un modelo de localización residencial metropolitana, que permite evaluar el rol de ciertos factores individuales o de hogar que inciden en la formación de la racionalidad de localización.

Asimismo, a partir de la información histórica sobre la planificación urbana y regional, se aborda las causas y consecuencias del crecimiento y expansión no planificada de las áreas urbanas, también se trata el contexto económico de la región, el conflicto socio-espacial y su influencia en la gestión territorial.

El CEP, adicionalmente, oferta bases de datos sobre la venta, alquiler y anticrético de casas, departamentos, habitaciones sueltas y lotes (2012). Brinda indicadores generados por el programa Redatam+SP, a partir de los datos censales. Ofrece una imagen satelital con límites municipales y distritales. El manejo de esta información requiere personal especializado.

La reproducción del estudio es recomendable para áreas urbanas. Este conocimiento es de acceso gratuito y está dirigido especialmente a instituciones del Estado y a organizaciones sociales vinculadas con el tema de vivienda y suelo.

## Aspectos innovadores

Si bien existe información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario y otros que definen sub-mercados inmobiliarios mediante diferentes metodologías, en Bolivia y, particularmente, en el área metropolitana de Cochabamba no se cuenta con datos que muestren la evolución histórica de la oferta inmobiliaria, ni del precio de venta por metro cuadrado de suelo y por tipo de edificación con relación a características habitacionales y sociales por sector urbano (distritos o municipios).

Por otra parte, respecto a la estimación del déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo, se elabora una metodología, sustentada teórica y empíricamente, que permite cuantificar hogares que requieren otra vivienda según la composición del hogar y, a la vez, señalar el requerimiento de mejoramiento en la vivienda o de ampliación. No se tiene referencia de una metodología similar en Bolivia desde 1992.

## Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de incorporar el conocimiento, por parte de una organización, son principalmente de utilidad social. Para la formulación de planes de vivienda, se requiere conocer la situación habitacional con la aplicación de censos recientes y proveniente de fuentes primarias (encuestas y entrevistas), así como conocer la estructura del mercado desde una perspectiva histórica y los conflictos socio-espaciales que limitan los intentos de planificación y gestión de uso del suelo y ocupación del territorio. En materia de política de vivienda se requerirá regular el mercado a fin de evitar la especulación inmobiliaria. La información que ofrece el CEP es básica para este cometido.

## Tipo de asociación que busca

Las organizaciones que podrían estar interesadas en incorporar este conocimiento son:

- Gestión Pública: El Ministerio de Vivienda, Gobernaciones y Alcaldías.
- Organizaciones Sociales: Inquilinos y Cooperativas de Vivienda.

Pero se considera que dicho conocimiento es de importancia principalmente para el Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba y la Agencia Estatal de Vivienda.

Dicha información debe ser solicitada mediante una carta dirigida al Director del CEP. La dotación de la información editada es gratuita. Sin embargo, la utilización de las bases de datos y mapas requiere personal especializado. Las organizaciones requerirían computadoras, pero los softwares pueden ser instalados gratuitamente. El personal puede ser capacitado en el CEP, con un costo de Bs. 400 por persona.



Ilustración DC12: Libros publicados | Equipo CEP



**Proyecto:** Mercado inmobiliario habitacional y exclusión residencial en el área metropolitana del departamento de Cochabamba.

**Financiado:** Agencia Sueca de Cooperación para el Desarrollo Internacional (ASDI)

**Otras unidades de investigación:**

- Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Ciencias del Hábitat (IIACH)

**Organizaciones asociadas al proyecto:**

- Maestría en Gestión Urbana, Universidad Piloto de Colombia
- Gobierno Autónomo Municipal de Sipe Sipe
- Gobierno Autónomo Municipal de Vinto
- Gobierno Autónomo Municipal de Tiquipaya
- Gobierno Autónomo Municipal de Colcapiruha